جمعية المهندسين الملكية المصرية

محاضرة

مساكن العمال

لحضرة الأستاذ محمود رياض

ألقيت بجمعية المهندسين الملكية

بتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٤٧

القاهرة
مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية
٤٠ شارع نوبار باشا (سابقا شارع الدواوين)
١٩٤٧

محاضرة

مساكن العمال

لحضرة الأستاذ محمود رياض

ألقيت بجمعية المهندسين الملكية

بتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٤٧

القاهرة
مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية
٤٠ شارع نوبار باشا (سابقا شارع الدواوين)
١٩٤٧

مساكن العمال ورقيق الحال

إن إعداد المساكن الصحية لطبقة العمال ورقيق الحال لمن المشاكل العالمية التى حاولت الأمم الغربية علاجها منذ أجيال بعيدة ، إذ أن توفر هذه المساكن ضرورى للمحافظة على قوى السكان المادية والمعنوية مما يزيد فى مقدرتهم على الإنتاج ويضمن سكونهم إلى الأنظمة الاجتماعية التى توضع لهم .

وقد بدأت هذه الدول عنايتها بالمساكن المذكورة منذ أوائل القرن التاسع عشر .

وتعتبر مشكلة المساكن إحدى مشاكلنا القومية الكبرى التى يجب أن تحظى على وجه السرعة بالنصيب الأوفر من العناية لضمان تقدم الشعب ورقيه فلا يمكن مثلا تخفيض عدد الوفيات خصوصاً بين الأطفال ومنع انتشار الأوبئة والأمراض بين السكان وتجنب أضرار الحرائق إذا تركنا مساكننا على حالها متعانقة ومكتظة بالسكان لا تدخلها الشمس ولا يتخللها الهواء ولا تصل إلى أكثرها مياه الشرب النقية ولا تتصل بالمجارى . لهذا منينا بأعلا نسبة للوفيات فى العالم وفقاً لتعداد سنة ١٩٣٧ إذ يتوفى من كل ألف شخص سنوياً فى :

مصر	٢٧٫٢	انجلترا	١٢٫٤
المكسيك	٢٤٫٦	هولاندا	٨٫٨

ويتوفى فى القطر المصرى من الأطفال لغاية سن الرابعــة حوالى الربع مليون سنويا .

أما نسبة المواليد فى الألف فهى :

المكسيك	٤٤ر٤	هولاندا	١٩ر٨
مصر	٤٣ر٥	انجلترا	١٤ر٩

ولقد حان الوقت لمعالجة هذه الحالة على وجه السرعة فإن الإهمال التام لهذه الناحية سيضيع كل مجهود يبذل فى سبيل تقدم البلاد ورقيها فى جميع النواحى لا سيما الصناعية منها .

وترجع مشكلة المساكن فى المدن المصرية إلى عدة عوامل ، أهمها فقر سواد السكان وضآلة مواردهم وكثرة تناسلهم وعنايتنا بالزراعة دون الصناعة وهذا يؤدى إلى انخفاض مستوى المعيشة .

وقد أثبتت الإحصاءات أن متوسط نسبة الزيادة المئوية فى عدد السكان فى القطر كل سنة هى : —

١٨٩٧	٢ر٠ ٪	١٩٢٧	١ر٢ ٪
١٩٠٧	١ر٦ ٪	١٩٣٧	١ر٢ ٪
١٩١٧	١ر٣ ٪		

وقد ازداد عدد السكان فى الخمسين سنة الأخيرة إلى حوالى الضعف بينما كانت زيادة مساحة الأراضى المنزرعة لم تتجاوز ١٠ ٪ .
أما الصناعة وهى ما يجب تشجيعها لزيادة الرخاء ومن ثم رفع

مستوى المعيشة فى القطر فنجد أنها بدأت فى الزيادة تدريجياً خصوصاً فى المدن فقد زاد عدد العمال فى مصانع القاهرة من ٦٥٠٣٧ عاملا فى سنة ١٩٢٧ إلى ٨٤٧١٨ عاملا فى سنة ١٩٣٧

وفى الإسكندرية من ٤١١٢٥ فى سنة ١٩٢٧ إلى ٤٤٤٧٩ فى سنة ١٩٣٧

وفى السويس « ٩٥٦ « « ١٩٢٧ « ١٩٩٧ « « ١٩٣٧

وفى الغربية « ٢٣٩١٣ « « ١٩٢٧ « ٣٢٩٨٩ « « ١٩٣٧

ولما كان أكثر المصانع عندنا صغيراً لا يستخدم كثيراً من العمال فإنه من المستحيل أن نحمل أصحابها إسكان عمالهم، ففى تعداد سنة ١٩٣٧ كان فى القاهرة مثلا ١٩٣٠٥ مصنعاً متوسط عدد العمال فى كل منها حوالى أربعة عمال وكذلك الحال فى الاسكندرية، أما متوسط عدد العمال للمصنع الواحد فى القطر كله فثلاثة عمال .

وإنى مع تسليمى بأن إنشاء مبان صالحة لهذه الطبقات الفقيرة ليس هو وحده كل ماينقص مصر فهناك العناية بالصحة والتعليم وإصلاح الأراضى ومد الطرق وشق الترع والمصارف والعناية بالصناعة وتوليد الكهرباء من القوى الطبيعية كما تنقصنا العناية بالنقل عن طريق السكك الحديدية والملاحة النهرية والطيران وينقصنا أسطول تجارى وغير هذا وذاك — إلا أنى أرى أنه ما من حكومة إلا وعالجت إصلاح بعض هذه النواحى وسنصل بمضى الوقت إن شاء الله إلى التقدم فيها كلها أو بعضها، أما مسألة مساكن العمال ورقيق الحال فقد بقيت مع الأسف بدون أى محاولة جدية من أية حكومة من الحكومات المتعاقبة .

وسأبين فيما بعد كم أنفقت انجلترا لإعداد تلك المساكن وكم أنفقت وتنفق أمريكا فى هذا السبيل وما اتخـذته النمسا من الوسائل لهذا الغرض فإن كل الدول المتمدينة حاولت ولا زالت تحاول حل هذا المشكل ، وظروفنا لحسن الحظ أصلح لإنشاء المبانى الرخيصة فأجور العمال قليلة نسبياً كما أن جونا لا يحتاج إلى وسائل التدفئة ولا إلى الاحتياطات المعقدة لملافاة أضرار الأمطار الغزيرة أو الزوابع الشديدة ومعظم مواد البناء المحلية رخيصة ، ولكن أراضى البناء مع الأسف تزيد فى أثمانها عن مثيلاتها فى أوربا ويمكن معالجة ذلك بسهولة عن طريق نزع ملكيتها للمنفعة العامة وتخطيطها وبيع أرض التقسيم بواسطة الحكومة .

ولا يمكن الاعتماد على الأفراد والشركات الصناعية فى إنشاء مساكن للعمال فليس فى مقدورهم إنشاؤها مستوفية للاشتراطات الصحية وبحيث تكون إيجاراتها فى حدود طاقة العمال خصوصاً وأن أكثر المصانع فى مصر صغير كما سبق أن بينت .

يبلغ متوسط عدد أفراد العائلة الواحدة فى القطر المصرى خمسة أشخاص فهى محتاجة إلى مسكن يحتوى على غرفة جلوس وغرفتين للنوم ومطبخ ودورة مياه ولقد أنشىء بعض هذه المساكن قبل الحرب فكلف الواحد منها مائة جنيه مصرى ، ولو اتخذنا هذا النموذج أساساً لحسابنا وفرضنا إنشاء عشرين منه فى الفدان وأن سعر الفدان فى الأراضى الزراعية المجاورة للمدن لا يقل عن المائة جنيه فى الظروف العادية وإذا اعتبرنا تكاليف إعداد الأراضى الزراعية للبناء وعمل المرافق

العامة بها تبلغ ٩٠٠ جنيه للفدان لأصبح ثمن المنزل أرضاً وبناء ومايخصه من نفقات المرافق العامة ١٥٠ جنيهاً (ولست متغالياً فى هذا التقدير) ولو اعتبر هـذا المبلغ رأس مال غلته ٨ ٪ نظير أرباح وصيانة وتعمير وإدارة وسداد الضرائب والخفر لأصبح إيجار هـذا المسكن جنيهاً واحداً فى الشهر وعلى هذا القياس يجب أن يكون دخل من يسكنه ستة جنيهات شهرياً وهذا أعلا بكثير من دخل العمال غير المهرة بل والمهرة أيضاً ورغم ارتفاع أجور العمال فى السنوات الأخيرة فلا زالت دون هذا القدر .

فإن متوسط أجور العمال فى الأسبوع الأول من شهر ينـاير سنة ١٩٤٤ ، ٩٨ قرشاً وساعات العمل ٥٠ ساعة وفى شهر يوليو من نفس السنة ١١٥ قرشاً وساعات العمل ٥١ ساعة فى حين أن هذا المسكن بالذات تنشىء منه حالياً شركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار عدداً كبيراً ويكلفها البناء وحـده نحو ٤٠٠ جنيه للمسكن الواحد .

فشكلة مساكن العمال لا تحل إلا عن طريق تدخل الحكومات ومساهمتها المادية من ميزانية الدولة خصوصاً فى هذه الظروف الاستثنائية التى ارتفعت فيها مواد البناء ارتفاعاً كبيراً لا يتناسب مع الارتفاع فى مستوى المعيشة وكان نتيجة هذا مايعانيه العالم بوجه عام من مشكلة المساكن فى الوقت الحالى خصوصاً المساكن الرخيصة لطبقات رقيق الحال.

ولما كانت عملية إنشاء مساكن العمال الجـديدة غير مربحة

ولم تساهم الحكومات المصرية فى إنشائها فقد أدى هذا إلى عدم إنشاء الجديد منها بتاتاً .

ففى مدينة القاهرة مثلا يزداد عدد السكان سنويا بنحو ٢.٠٪ فكان تعدادها فى سنة ١٩٣٧ (١٣١٢٠٩٦) نسمة وبلغ فى سنة ١٩٤٤ (١٤٥٥٤٠٠) نسمة أى أن الزيادة فى عدد سكانها بلغت فى مدى سبعة سنوات ١٤٣٣٠٤ نسمة ويحتاج هؤلاء إلى نحو ثلاثين ألف مسكن جديد بخلاف ماهدم فى الفترة المذكورة وعلاوة على خمسة آلاف مسكن كان من الواجب إنشاؤها سنويا منذ سنة ١٩٤٤ لتلافى الزيادة فى عدد السكان . هذا بغض النظر عما يهدم من المبانى خلاله أو التى يجب هدمها لعدم لياقتها صحياً للسكن وهى كثيرة .

وقد أحسنت الحكومة القائمة إذ فكرت فى حل تلك الأزمة فشكلت لذلك لجنة وزارية لدراسة الحالة مستعينة فى ذلك بالإخصائيين ويتمنى لها الجميع التوفيق .

فمشكلة مساكن العمال من المسائل القومية التى يجب أن يتتبع فى حلها أساليب سليمة بعيدة عن السياسة والدعاية الحزبية فلا تتورط الحكومة فى حلها بعلاج ارتجالى مؤقت تثبت الأيام عدم صلاحيته كما سبق أن حدث فى سنة ١٩٢٨ حيث أُنشئت بعض المساكن فى السيدة زينب فما كادت تتم حتى ظهر أن سكناها ليست فى مقدور الطبقة التى أنشئت من أجلها هذه المساكن وكان هذا فى سنة ١٩٢٨ فكيف يكون الحال فى سنة ١٩٤٧ حيث تضاعفت تكاليف الإنشاء إلى أربعة أمثالها إذ ذاك .

فيجب عمل الدراسات اللازمة للمشروع ومواجهة الأمور على حقيقتها قبل التورط فى السير بالمشروع .

وتشمل هذه الدراسات : —

أولا — ما يجب الإسراع فى إنشائه من المساكن ويقتضى هذا :

١ — عمل إحصاء للمساكن المزدحمة بالسكان والمساكن الغير صحية والغير لائقة للسكن .

٢ — عمل إحصاء لما يحتاج إليه من المساكن سنويا بالنسبة إلى :

(ا) زيادة عدد السكان .

(ب) تعويض ما يهدم من المبانى المخلة أو التى يجب هدمها لعدم صلاحيتها للسكن .

ثانياً — الحالة الاقتصادية وتشمل :

١ — دراسة الحالة الاقتصادية والسياسية للبلد .

٢ — دراسة حالة العملة المحلية .

٣ — دراسة السوق المالى ومعدل الفائدة المئوية .

٤ — دراسة تكاليف إنشاء المبانى .

٥ — دراسة معدل الإيجار والسياسة العامة نحو تحديد أجور المساكن .

ثالثاً — ما يجب اتباعه من الطرق لتدارك الحالة ويشمل :

١ — القوانين القائم منها وما يمكن سنه .

٢ — الهيئات التى يمكن أن يعهد إليهـا بإنشاء المساكن . وهى إما البلديات والسلطات المحلية أو الجمعيات التعاونية أو الشركات الأهلية أو الجمعيات الخيرية أو الأفراد بمساعدة الحكومة والسلطات المحلية أو بمساعدة الجمعيات البنائية أو بمساعدة شركات التأمين أو البنوك على أنواعها .

رابعاً — المساعدة المالية وتشمل :

١ — معاونة الحكومة للبلديات والسلطات المحلية .

٢ — تسليف الحكومة للأفراد والهيئات بدون فائدة أو بفائدة قليلة .

٣ — ضمان الحكومة للمؤسسات والهيئات الخاصة وتحمل خسائرها .

٤ — إحلال البلديات والسلطات المحلية محل الحكومة فيما سبق ذكره .

٥ — المعافاة من الضرائب .

٦ — المساعدة على الحصول على أراض رخيصة للبناء أو تأجير أراضى الحكومة للأفراد للبناء عليها نظير إيجار إسمى لآجال طويلة .

خامساً — تخفيض أسعار مواد البناء وتوفير الأيادى العاملة وتشمل :

١ — دراسة احتمال توحيد أنواع المبانى وتصميمها وكيفية إنشائها وبناء وحدات كبيرة منها .

٢ — دراسة مهمات البناء الحديثة بأنواعها واحتمال الحصول عليها أو الاستعاضه عنها بمواد محلية .

٣ — تنظيم إعداد عمال البناء وتدريبهم .

٤ — تنظيم الاستيراد .

سادساً — أنواع ما ينشأ من المبانى ويشمل :

١ — عدد ما يسمح بإنشائه من المساكن بالنسبة للمساحة المخصصة لها .

٢ — ما يتحتم وجوده من المنافع لكل فرد فى مسكنه .

٣ — أنواع المساكن وحجمها بالنسبة لعدد أفراد العائلة .

سابعاً — الإيجار ويشمل :

١ — الإيجار بالنسبة للغرفة الواحدة .

٢ — « « لتكاليف المعيشة وكسب الفرد .

مما سبق يتبين لحضراتكم تعقد موضوع المساكن وتشعبه ، وإليكم ما اتبعته انجلترا مفصلا بقدر ما يسمح به المجال وكذا ما فعلته النمسا وأمريكا وبعض الممالك الأخرى فى هذا السبيل :

قام الأفراد والهيئات الخاصة بعبء إنشاء معظم مساكن انجلترا قبل الحرب العظمى السابقة وساهمت البلديات في بعضها منذ سنة ١٨٥١ فمن بين ٢٠٠٠٠٠٠ مسكن أنشئت ما بين سنتى ١٩٠٥ و ١٩١٥ أنشأت السلطات المحلية ١١ ألف فقط لإسكان طبقات العمال ، وفى هذه الفترة راجت جمعيات البناء التعاونية فازدادت مساهمة الجمهور فيها حتى ضمت فى سنة ١٩١٠ (٦٢٦٠٠٠) مساهم وبلغ رأس مالها ٧٦ مليوناً من الجنيهات

ثم كانت فترة الحرب العظمى وما انتابها من ركود حركة أعمال البناء يضاف إلى ذلك أن ما أنشىء من المساكن فى السنوات الخمسة

السابقة لها كان لا يفي بالحاجة مما أدى إلى أزمة شديدة عقب الحرب وحاجة ملحة إلى الإسراع فى إنشاء مساكن جديدة.

فنادى مستر لويد جورج بمشروعه الذى أسماه مساكن للأبطال ورؤى مبدئياً أن تقوم البلديات والسلطات العامة بهذه المنشآت بمعاونة الحكومة مالياً وكان لابد من مواجهة الأمور الآتية :

أولا — الزيادة الكبيرة فى تكاليف إنشاء المباني عقب الحرب عما كانت عليه قبله ولقد قدر لها الهبوط تدريجياً غير أنه كان يعتقد أنها لا ترجع سيرتها الأولى .

ثانياً — الزيادة الكبيرة فى الأرباح التجارية وفى استغلال رؤوس الأموال عما كانت عليه قبل الحرب .

ثالثاً — القيود التى كانت قائمة لتحديد إيجار المساكن .

رابعاً — مايؤدى إليه معاونة الحكومة مالياً للبلديات والسلطات العامة لإنشاء المساكن ومدى تأثير ذلك على الأفراد والهيئات الخاصة فى نفس المجال، وكان من المعتقد والمسلم به أن السلطات العامة لا يمكنها أن تحمل وحدها عبء إنشاء ماتحتاج إليه البلاد من مساكن دون مساعدة الأفراد والهيئات الخاصة .

لذلك تقرر ما يأتى :

أولا — أن تبيع السلطات المحلية مالديها من المساكن القديمة للمقاولين وشركات البناء بأسعار مناسبة مشترطة خضوعها لشروط خاصة فى حالة إعادة بنائها .

ثانياً — أن تجزىء السلطات المحلية عمليات البناء على مقاولين عديدين

ثالثاً — أن تبيع ما تنشئه من المساكن للهيئات والأفراد بدون فائدة .

وبدأت مساهمة الحكومة المالية على الوجه الآتى : —

أولا — أن تتحمل جميع خسائر السلطات العامة .

ثانياً — أن تتحمل بعض الفائدة السنوية لما تستدينه الهيئات الخاصة بغرض البناء .

ثم رؤى أن تعطى الحكومة لكل من ينشىء مسكناً مماثلا لما أقرته السلطات المحلية إعانة تتراوح بين ١٣٠ جنيهاً و ١٦٠ جنيهاً حسب حجم المسكن وقد كان يتكلف إذ ذاك ما بين ٥٠٠ ، ٨٠٠ جنيه ورصدت الحكومة لذلك فى ميزانيتها سنوياً مبلغ ١٥ مليون جنيه .

كان نتيجة ذلك مضافاً إليه ضغط الرأى العام على البلديات والسلطات العامة أن زادت المبانى بكثرة أدت إلى صعوبة الحصول على مواد البناء وعماله فارتفعت الأسعار والأجور حتى أصبح المسكن الذى يكفى لإنشائه فى يوليه سنة ١٩١٩ مبلغ ٧١٣ جنيهاً زادت تكاليف إنشائه بعد ستة شهور إلى ٧٨٢ جنيها بيد أن تكاليف المعيشة لم تزد عقب الحرب بأكثر من ١١٠ ٪ عما كانت عليه قبلها فى حين أن زادت تكاليف المبانى عقب الحرب إلى ٢٠٠ ٪ عما كانت عليه ، كما زادت البنوك أرباحها ورفعت فائدة السلفيات بقدر ١ ٪

إزاء ذلك اضطرت الحكومة إلى زيادة الإعانة المالية مائة جنيه فأصبحت ٢٣٠ جنيهاً إلى ٢٦٠ جنيهاً تبعاً لحجم المسكن وفى حدود الـ ١٥ مليون جنيه التى رصدتها فى الميزانية .

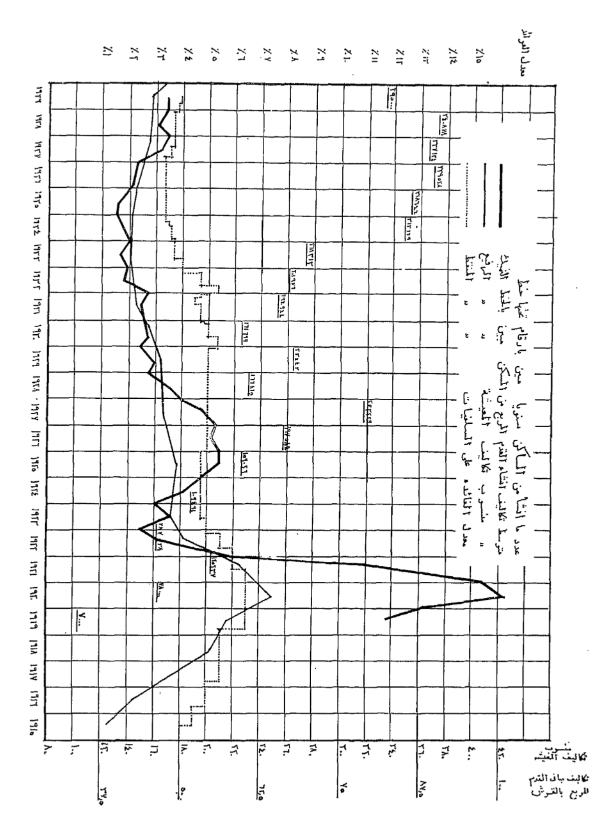
وقد تبين للحكومة أن هـذه الإعانات لم تساعد على تفريج أزمة مساكن طبقات العمال بل ولم تؤد إلى صرف كل المبالغ المدرجة في ميزانيتها والمرصودة لإقامة المساكن وهـذا نتيجة الارتفـاع في تكاليف البناء .

وبقي الحال كذلك إلى أن انخفضت تكاليف البناء تدريجاً فتكلف المسكن في يناير سنة ١٩٢٢ : ٤٩٤ جنيهـا في حين كان يتكلف في يناير سنة ١٩٢١ : ٨٣٤ جنيها،وبهذا الانخفاض أصبح منسوب تكاليف البناء يتمشى مع منسوب مستوى المعيشة مضافاً إلى ذلك الانخفـاض البيّن في فوائد السلفيات حتى وصلت من ٧٪ في يناير سنة ١٩٢١ إلى ٣٪ في يوليه سنة ١٩٢٢ ممـا أدى إلى زيادة عدد المساكن لإقبـال الأفراد والهيئات على إنشائها كعمل استغلالى بدون الحاجة إلى معاونة الحكومة

غير أن أزمة مساكن العمال لم تنفرج فرصـدت الحكومة لهـا في ميزانية سنة ١٩٢٣ المبالغ اللازمة لتتمكن من معاونة المقاولين وهيئات البناء والسلطات العامة عن طريق إعانة قدرها ستة جنيهات سنوياً لمدة عشرين سنة عن كل مسكن من نوع وحجم محددين سواء بنى للإيجار أو للبيع .

وفي سنة ١٩٢٤ زادت هذه الإعانة إلى ٩ جنيهات سنوياً لمساكن المدن و ١٢٫٥ جنيه سنوياً لمساكن الريف وأطالت الأجل إلى ٤٠ سنة كما أباحت الإعانة للأفراد بشرط الإيجار فقط مع تحديد قيمته ولذلك لم تغر هذه الإعانة الأفراد على البناء .

وفي سنة ١٩٢٧ حددت الحكومة موعداً لتخفيض هذه الإعانة



(رسم ١) — رسم بيانى لعدد ما أنشىء من المساكن فى انجلترا فى الفترة بين سنة ١٩١٥ وسنة ١٩٣٩ ومنه يتبين زيادة حركة البناء كلما تمشى منسوب نفقات المعيشة مع تكاليف الإنشاء وكلما قل معدل الفائدة على السلفيات

بمعدل جنيهين سنويا فأسرعت الهيئات والأفراد على التعاقد على البناء قبل الموعد المحدد مما أدى إلى تخفيض تكاليف البناء بعد التاريخ المحدد .

ومبين لحضراتكم بالرسم البيانى حركة البناء بالنسبة للأسعار وللفائدة على السلفيات ومساعدة الحكومة ومنسوب تكاليف المعيشة . (أنظر الرسم البيانى رقم ١)

وفى سنة ١٩٣١ أعلنت مصلحة الإحصاء للرأى العام أن البلاد فى حاجة إلى مليون وسبعمائة ألف مسكن جديد تنشأ فى ظرف عشرة أعوام فشجع هذا الجمهور على البناء فما حلت سنة ١٩٤٠ إلا وبلغ عدد ما أنشىء من المساكن مليونين ونصف مليون مسكن أى بزيادة ٨٠٠ ألف سكن عما طلبته مصلحة الإحصاء .

وبلغ ما أُنشىء من المساكن فى انجلترا بين سنتى ١٩١٩ و ١٩٤٠ أى فى ٢١ سنة ٤٫٢٠٠٫٠٠٠ مسكن على الوجه الآتى :

١ — ٢٥٠٠٠٠٠ بناها الأهالى والهيئات الخاصة بدون مساعدة مالية من الحكومة .

٢ — ٥٠٠٠٠٠ بناها الأهالى والهيئات الخاصة بمساعدة الحكومة ماليًا .

٣ — ١٢٠٠٠٠٠ بنتها البلديات والسلطات العامة بمساعدة الحكومة ماليًا .

فأغلب المساكن بناها الأفراد وإن كان معظم ما أُنشىء فى بدء الحركة قامت به البلديات رغم عدم كفايتها إذ ذاك للقيام بمثل هذا العمل وكانت هذه نتيجة طبيعية لما أُعطيت لهم من معونة وما كانت تعطيه

هذه الهيئات بدورها من الضمانات للمقاولين وتيسير عملهم مما جعلهم يفضلون معاملة السلطات المذكورة على الأفراد .

ونستخلص مما اتبع فى انجلترا فى هذه الفترة ما يأتى :

١ — أنشأت السلطات العامة أكثر المساكن فى بدء الحركة ثم حل محلها الأفراد والهيئات الخاصة حتى كانت النتيجة فى النهاية أن الأهالى أنشأوا ثلاثة مساكن لكل مسكن أنشأته السلطات العامة .

٢ — أن معظم ما أنشأه الأفراد والهيئات الخاصة من المبانى بمساعدة الحكومة كان لغرض البيع أو التملك وليس لتأجيره وذلك نتيجة لتحديد قيمة الإيجارات .

٣ — كان إقبال الأفراد والهيئات الخاصة على البناء يتمشى مع الحالة العامة يزداد كلما توفرت المهمات والأيدى العاملة وقلت نفقات الإنشاء والفائدة على السلفيات وكلما تناسبت تكاليف البناء مع منسوب تكاليف المعيشة .

٤ — تمشت معونة الحكومة مع حالة تكاليف البناء .

٥ — ازدياد عدد شركات البناء .

٦ — إقبال الأهالى والهيئات الخاصة على بناء مساكن العمال نتيجة لزيادة عناية الحكومة بحالتهم الاجتماعية .

التمويل على المساكن

يحتاج البناء إلى مقاول وإلى مالك أو شار وكلاهما يحتاج إلى المال أو بالأحرى إلى استدانة المال ويتولى التسليف فى انجلترا مصادر مختلفة منها الجمعيات البنائية ، السلطات المحلية ، الحكومة ، شركات التأمين ،

البنوك بكافة أنواعها ، الجمعيات الخيرية وأهمها جميعاً فى هـذا المجال فى انجلترا هى جمعيات البناء التعاونية وهى تنقصنا فى مصر .

وقد موّلت جمعيات البناء التعاونية نصف ما أنشىء فى انجلترا من المساكن فى مدة العشرين سـنة التى ذكرتها أى حوالى مليونين من المساكن استغلت فيها ١٥٧٦ مليوناً من الجنيهات وكان معدلها قبل الحرب الأخيرة ١٣٠ مليون جنيه سنوياً ومعظم هذا المبلغ للتسليف على المبانى الجـديدة وكانت تسلف لغاية ٧٥ ٪ من قيمة الأرض والمبانى لمدة عشرين سنة بفائدة قدرها ٤ر٥ ٪ سنويا وتعطى لحملة أسهمها فائدة ٢ر٥ ٪ ولأصحاب الودائع ٢ ٪ سنويا أما الفرق بين ماتدفعه وما تحصل عليـــه فنظير الإدارة وتسديد الضرائب الحـكومية عن المساهمين وأصحاب الودائع .

وهاهو على سبيل المثال حساب إحدى هذه الجمعيات فى سنة ١٩٤٣ وفائدتها ٤ر٤٥٥ ٪

فائدة للمساهمين وأصحاب الودائع	٢ر٢١٢
مصاريف إدارية وخسائر	٠ر٦٠٦
ضرائب عامة	١ر٣٧٢
احتياطى	٠ر٢٦٥
المجموع	٤ر٤٥٥

وقد وصلت سلفيات هذه الجمعيات فى بعض الأحيان إلى ٩٥ ٪ من قيمة العقار مع ضمان آخر من المقاولين أو الملاك يعادل ٢٠ ٪ من قيمة السلفية .

وفى رأيى أنه لو شجعت الحكومة المصرية تشكيل مثل هـذه الجمعيات وأودعت بعض احتياطيها العـام وجزءاً من ودائع صندوق التوفير كنواة لأمكننا الاستفادة كثيراً من وجودها (رسم رقم ٢) .

وقد عملت الحكومة الانجليزية أيضاً فى سنة ١٩٣٦ قرضاً للتسليف على إنشاء مساكن :

١ — للشركات التى تستخدم العمال وذلك لغرض إنشاء مساكن لهم

٢ — للجمعيات والهيئات المكونة لغرض إنشاء مساكن للعمال.

٣ — لمن يتملك أرضاً للبناء .

وجعلت شروط القرض كما يأتى : —

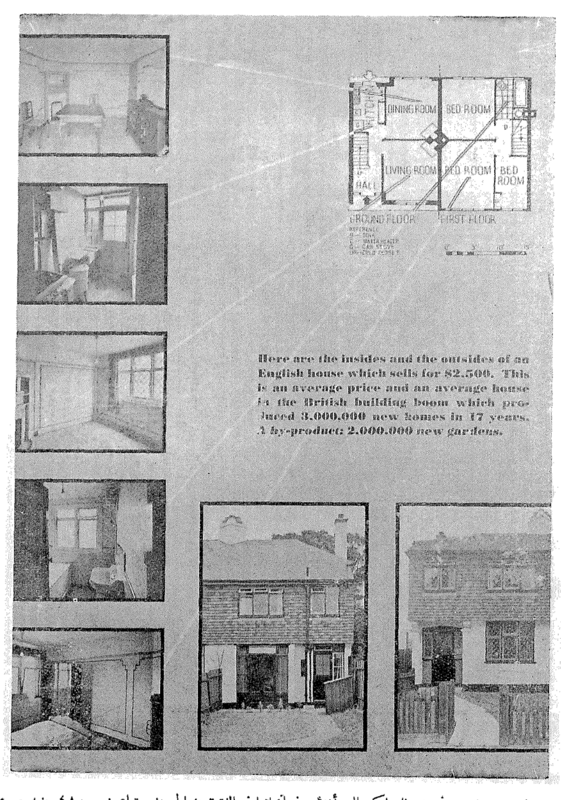
١ — ضمان الأراضى وما يقام عليها من المبانى للدين .

٢ — جعل مدة التقسيط خمسين عاما لجمعيات بناء المساكن وأربعين عاما لغيرها .

٣ — تقدر السلفة بواقع ٦٦⅔٪ من قيمة البناء أو ٧٥٪ لو كانت هناك ضمانات أخرى أو ٩٠٪ لجمعيات البناء بضمان البلديات والسلطات المحلية وجعلت الفائدة على نحو يضمن عدم خسارة الدولة على أن لا تقل عن ٣⅛٪ وعلى أن تدرس كل حالة على حدة .

وقد دلت الإحصاءات التمهيـديـة فى سنة ١٩٤٢ على أن انجلترا محتاجة من ٣ إلى ٤ ملايين من المسـاكن تبنى فى عشرة أو اثنى عشر عاماً وهو ليس بالأمر الهين بل ولم يشهد له التاريخ مثيلا .

ولكى يقـدم الجمهور وأصحاب رؤوس الأموال على البناء يجب أن يؤخذ فى الحسبان أمران :—



(رسم ٢) — نموذج للمساكن التى أنشئت فى انجلترا فى الفترة بين الحربين وتباع بنحو ٤٨٠ جنيه مصرى والايجار لمثل هذا المسكن باعتبار غلة رأس المال ٨ ٪ كالمتبع فى مصرهو ٣٫٢٠٠ جنيه فى حين أنه يمكن تملك هذا المسكن فى انجلترا مع الاستعانة بجمعيات البناء التعاونية بدفع مبلغ ١٢٠ جنيه معجلا و ٢٫٣٠٠ جنيه شهرياً لمدة عشرين سنة أو بدفع ٢٤ جنيه معجلا و٣ جنيه شهرياً لمدة عشرين سنة

أولا — حالة المساكن القائمة ولياقتها للسكن وإيجاراتها .

ثانياً — قدرة أفراد الجمهور على شراء المساكن أو إيجارها بما يتناسب مع كسبهم .

أما عن النقطة الأولى فإن كان ما يبنى من المساكن مماثلا للقائم منها ويزيد عنها فى التكاليف فسينتج عن ذلك إحجام أصحاب رؤوس الأموال عن البناء ويتبع هـذا زيادة ازدحام المساكن القائمة بالسكان ولا يخفى ما فى ذلك من إضرار . ولكن فى إنشاء مساكن مستحدثة تفضل المساكن القائمة ما يغرى البعض لسكناها ويحتاج هذا للبحث فى تصميم المسكن .

أما النقطة الثانية فلا تحتاج إلى تعريف وهى من العوائق التى ستحد من الإقبال على البناء وذلك لعدم تمشى زيادة تكاليف البناء مع منسوب كسب الفرد ونسبة تكاليف المعيشة .

وخلاصة ما يراه الثقاة فى إنجلترا حالياً لتدارك هذه الحالة وتفريج أزمة المساكن على ضوء خبرة العشرين سنة التى مضت بين الحربين وعلى ضوء أن الأفراد والهيئات الخاصة هى التى سيقع على كاهلها حمل العبء الأكبر من القيام بالعمل هى ما يأتى :—

١ — أن جزءاً كبيراً مما تحتاج إليه إنجلترا من المساكن يمكن بناؤه بدون معاونة الحكومة المالية وذلك بشرط تحسين الحالة وهو يشمل فيما يشمل تقليل الفائدة على الاستدانة وزيادة الإنتاج فى مواد البناء وتوفير الأيدى العاملة وجعل تكاليف البناء متمشية مع مستوى تكاليف المعيشة والكسب الفردى وكذا استقرار العملة .

٢ — مساهمة جميع الهيئات خصوصاً جمعيات البناء التعاونية في التسليف على البناء .

٣ — لما كان من المنتظر أن زيادة تكاليف المبانى ستفوق الزيادة في تكاليف المعيشة فلن يقبل أصحاب رؤوس الأموال على البناء إلا إذا عملت الحكومة على خفض تكاليف المبانى .

٤ — وجوب منح إعانات للأفراد والهيئات الخاصة لتشجيعهم على البناء خصوصاً في السنوات الأولى وذلك للإسراع في تفريج أزمة المساكن القائمة .

٥ — يجب أن تتساوى إعانات الحكومة المالية للأفراد والهيئات الخاصة بتلك التى تعطى للبلديات والسلطات المحلية مع تجنب التنافس بينها على أن تكون تلك الإعانات صريحة ومفهومة وهى مبلغ إجمالى يحصل عليه دفعة واحدة أو مقسطاً على دفعات سنوية لمدة محدودة وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لمراقبة أنواع المساكن وحجمها وثمنها إذا بيعت وقيمة إيجارها على أن تكون تلك الإعانة تبعاً لنوع المسكن وحجمه وتتغير قيمتها بتغير تكاليف البناء .

٦ — يجب أن لا تزيد الإعانة للأفراد والهيئات الخاصة بأى حال من الأحوال عن الفرق بين التكاليف وقت الإنشاء والتكاليف متى استقرت حالة أسعار البناء .

٧ — العمل على تقليل فوائد السلفيات وزيادة مدة الأقساط خصوصاً على إنشاء المبانى الصغيرة .

٨ — تشكيل هيئات حكومية عامة يعهد إليها بإعطاء شهادات

عن سلامة البناء ومقدار صلاحيته للبيع أو للايجار إذا حصل من قام ببنائه على أية معاونة من الحكومة .

٩ — وضع تسعيرة جبرية لمواد البناء وأجور عماله وتحديد ساعات العمل .

ويعن لى أن أذكر فى هذا المجال أن ما أنشىء من المساكن فى انجلترا فى الفترة بين الحربين كلف ميزانية الدولة نحواً من ٦٠٠ مليون من الجنيهات .

أما فى أمريكا فقد شكلت الحكومة « هيئة المساكن للولايات المتحدة » وأصدرت لها قرضاً قدره ١٦٠٠ مليون ريال بفائدة قدرها ٣¼ ٪ لمدة ٦٠ سنة تتحمل ميزانية الدولة سداد فوائده بما يكلفها نحو ٧٣ مليون ريال سنوياً وذلك لإسكان ٢٫١١٥٫٠٠٠ شخص وأعفت المجالس البلدية هذه المساكن من جميع الضرائب .

وفى بلجيكا تمنح الحكومة قروضاً لشركات مبانى العمال والطبقات الفقيرة بفائدة لا تتجاوز ٢٪ لمدة ٦٠ عاماً، وقد تمكنت تلك الشركات بفضل هذه الإعانة من تأجير المساكن بما لا يزيد عن ٤٪ من مصاريف تكاليفها الأولية وذلك لتغطية استهلاك الدين الأصلى وتدبير نفقات الصيانة فى حين أن نسبة الاستغلال فى مصر ٨٪ أى أن الإيجار فى مصر يبلغ ضعف مثيله فى بلجيكا .

وقد سمحت القوانين البلجيكية فوق ذلك بمنح إعانات فردية لصغار الملاك الذين يشيدون مساكن خاصة بهم وتبلغ هذه الإعانات فى بعض الأحيان ٣٦٠٠ فرنك بلجيكى وذلك تشجيعاً للملكية الفردية .

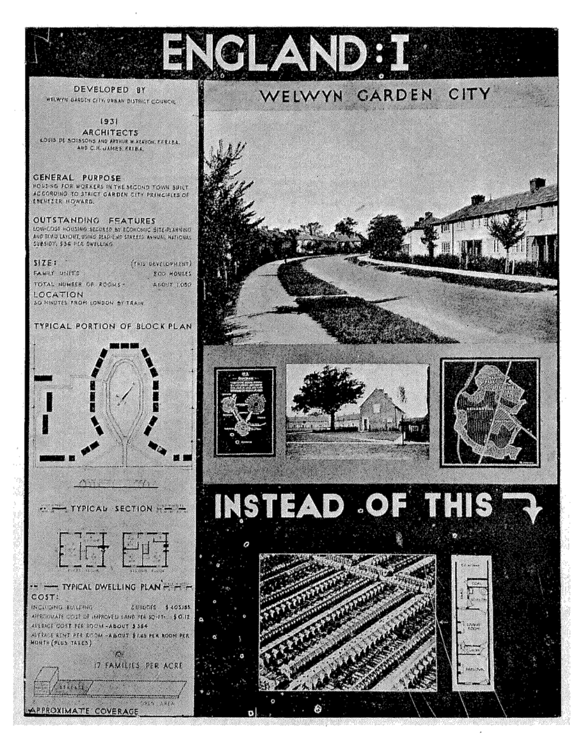
وفى إيطاليا كانت تعفى مبانى العمال والطبقات الفقيرة من عوائد المبانى لمدة ٢٥ سنة وفى فرنسا تمنح الحكومة قروضاً لشركات مبانى العمال تصل إلى ٧٥ ./. من تكاليف إنشائها بأرباح لا تتجاوز ٣٫٥ ./. وتمنح عادة المجالس البلدية التى تنشىء هذه المبانى مايلزمها من الأرض مجاناً

وقد اتبعت ألمانيا وسويسرا وهولاندا مثل هذه الطرق فى معاونة الشركات وتشترط الحكومة فى جميع الأحوال لمنح هذه الإعانات شروطاً خاصة ضماناً لرخص إيجار هذه المبانى بما يتفق مع قدرة السكان المالية وموافقتها فى نفس الوقت للقواعد الصحية . (رسم رقم ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠)

ولما كان الغرض من كل هذا هو إيجاد مساكن صحية للطبقات الفقيرة والمتوسطة بإيجار مناسب فقد روعى تقليل نفقات الإنشاء بكافة الطرق لذلك ألفت جميع الدول هيئات خاصة للعمل على هذا كما كونت شركات البناء الخاصة بهذا الغرض .

وبالرغم من تلك المحاولات الجبارة التى قامت بها تلك الحكومات المختلفة فإنه لم تتمكن أى منها من إنشاء مساكن جديدة لطبقات العمال غير المهرة من ذوى الدخل القليل ولم يتمكن من هذا غير النمسا . وسأستعرض حالتها وما اتخذته من إجراءات .

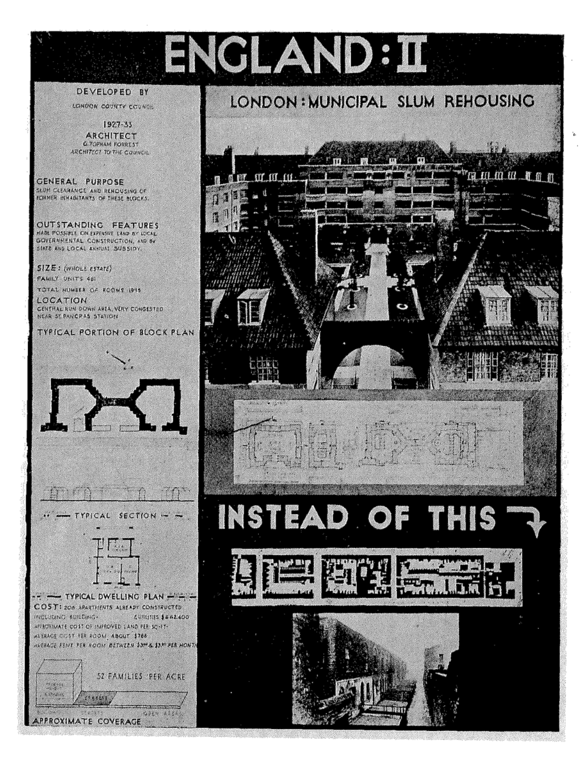
نتج عن الحرب العظمى أن أصبحت النمسا مملكة صغيرة المساحة قليلة السكان ذات مركز جغرافى غير مناسب وأسواق محلية ضعيفة فلا تستهلك الإنتاج ولا تكفى المواد الخام المحلية لإنعاش الصناعة فازداد عدد العاطلين بنسبة كبيرة وعلاوة على ذلك كانت الدولة فى حاجة ماسة إلى إنشاء ربع مليون مسكن خلاف ٢٠ ألف مسكن يجب إنشاؤها



(رسم ٣)

مساكن للعمال فى ولين جاردن ستى بانجلترا خططت على النمط الحدائقى وأنشئت بمساعدة الحكومة بواقع سبعة جنيهات سنوياً للمسكن

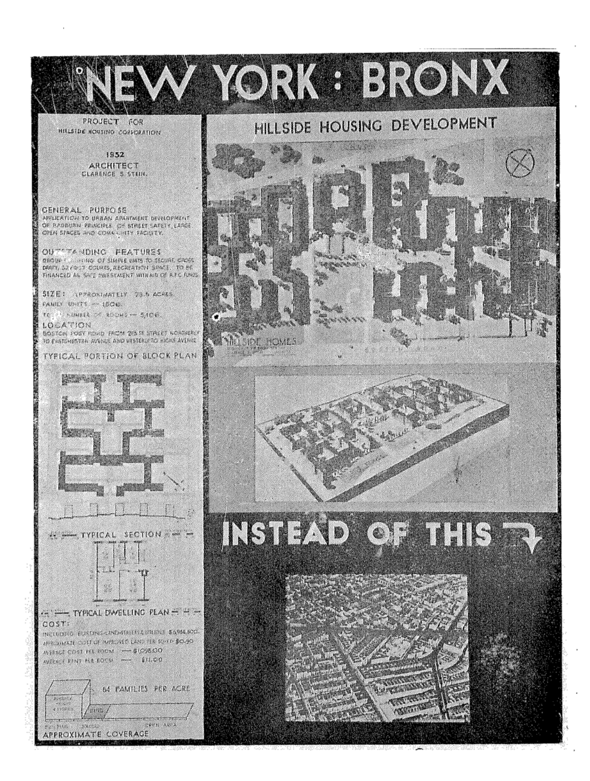
كل فدان مخصص لسكن ١٧ عائلة ويحوى المسكن غرفتين ومطبخ فى الدور الأرضى وثلاث غرف نوم وحمام فى الدور العلوى ويؤجر بواقع ٣٣ قرش للغرفة شهرياً



(رسم ٤)

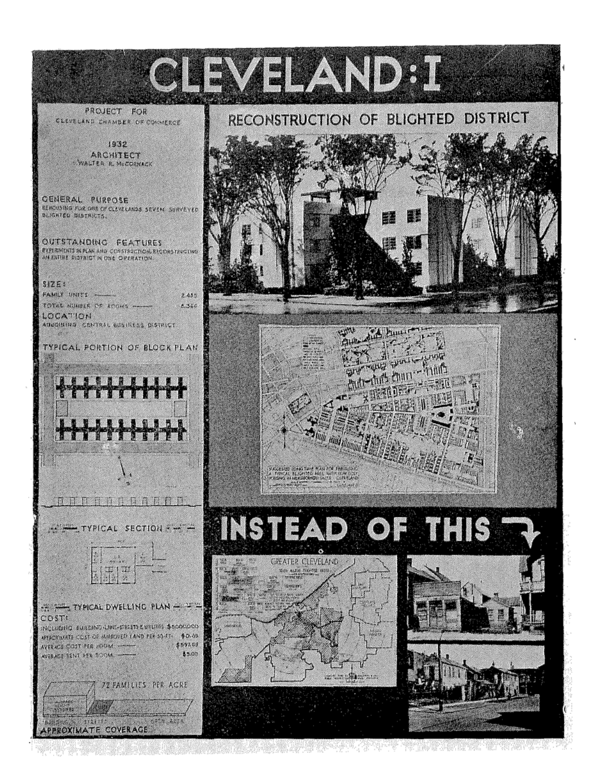
نماذج لما أنشىء من المساكن فى لندن مكان ما هدم منها لعدم لياقة للسكن وساهمت الحكومة فيه بطريق الإعانة السنوية

كل فدان مخصص لمسكن ٥٢ عائلة ويحوى المسكن غرفة جلوس وغرفة نوم ومطبخ ودورة مياه ويؤجر بواقع ١٢٠ قرش شهرياً



(رسم ٥)

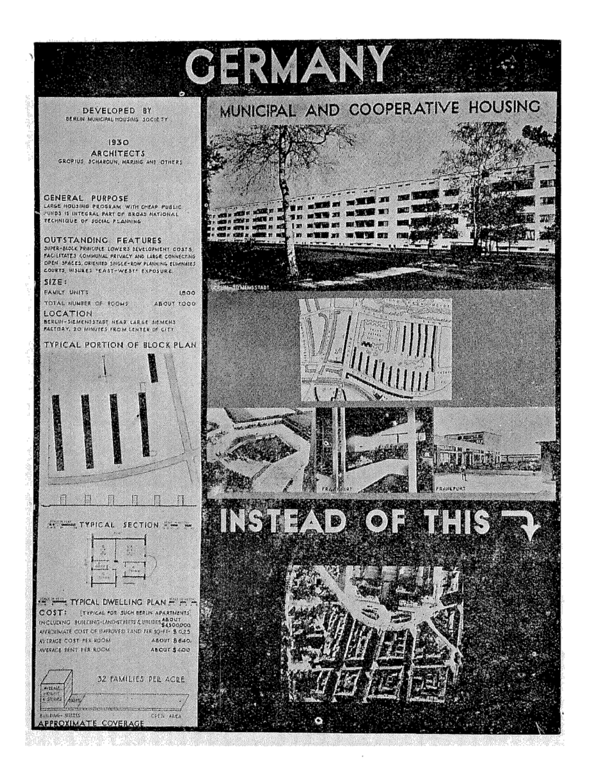
مساكن متوسطى الحال فى مقاطعة برونكس بنيويورك ويحوى
المسكن غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ وحمام



(رسم ٦)

نماذج لما أنشىء من المساكن فى كليفلاند بأمريكا مكان ما هدم منها لعدم لياقته للسكن

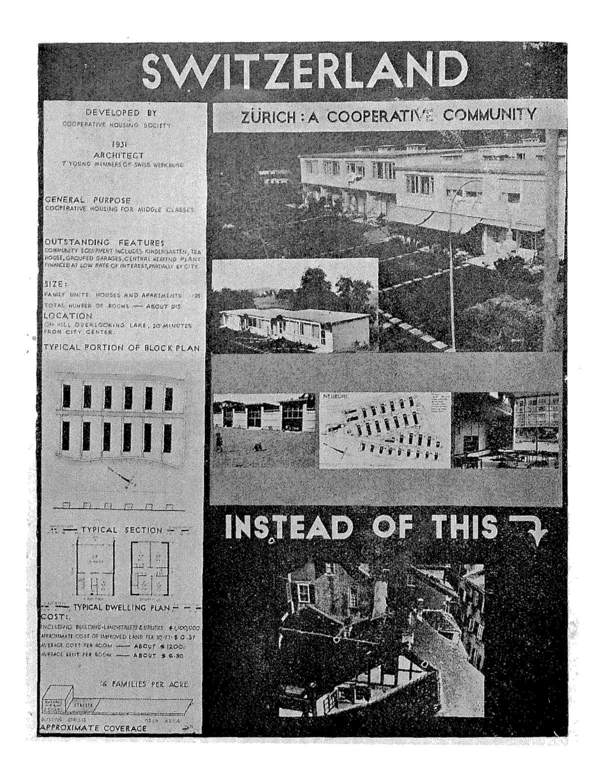
ويؤجر المسكن بواقع جنيه للغرفة الواحدة شهرياً



(رسم ٧)

مساكن للعمال أنشئت فى برلين لإسكان ١٨٠٠ عائلة بمعدل ٣٢ عائلة فى الفدان

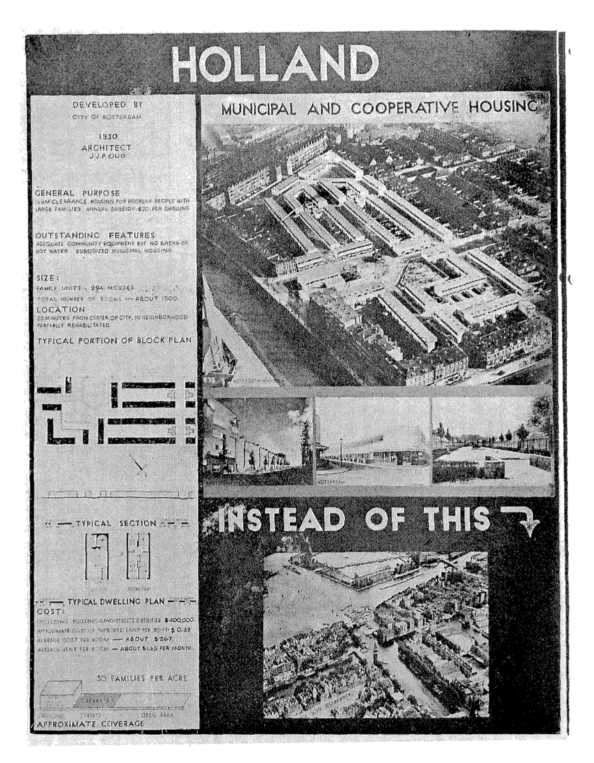
ويحوى المسكن غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ وحمام ويؤجر بواقع ٢٤٠ قرش شهرياً



(رسم ٨)

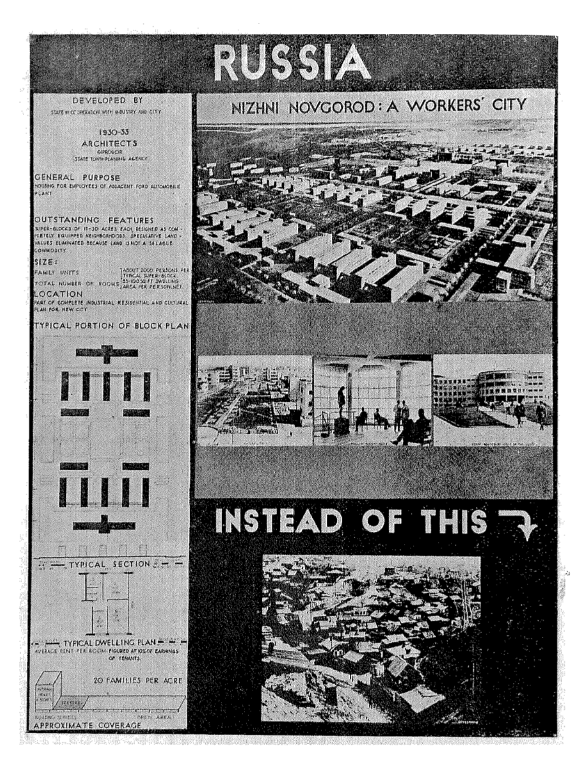
مساكن للطبقات المتوسطة أنشئت فى زوريخ ومولت بسلفيات فائدتها بسيطة

كل فدان مخصص لسكن ١٦ عائلة والمعدل الشهرى لإيجار الغرفة هو ١٢٦ قرش



(رسم ۹)

نماذج لما أنشىء من المساكن فى هولندا مكان ما هدم منها لعدم لياقته للسكن وخصصت للعائلات الكبيرة من الطبقات الفقيرة وساهمت الحكومة فيها بإعانة سنوية قدرها ٤ جنيه للسكن كل فدان مخصص لسكن ۳۰ عائلة والمسكن مكون من طابقين به غرفة جلوس ومطبخ فى الدور الأرضى وثلاث غرف نوم فى الدور العلوى ويؤجر بواقع ۱۰۸ قرش شهرياً



(رسم ١٠)

مساكن لعمال مصانع فورد بروسيا يحوى المسكن غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه ويؤجر بمعدل ١٠٪ من دخل الفرد

سنوياً لمسايرة نمو السكان من جهة والاستعاضة بها عن المساكن المتداعية أو الغير صحية من جهة أخرى . لذلك رأى أولو الأمر أن يعالجوا كل هذا بإنشاء مساكن للعمال بإيجارات رخيصة لتقليل نفقات معيشتهم فيمكن من ثم تقليل أجورهم وتقل بالتالى نفقات الإنتاج الصناعى وتتاح بذلك الفرصة لمزاحمة الأسوق الأجنبية واتبعوا فى هذا الطرق الآتية :—

أولا — بموجب قانون أصدر سنة ١٩٢٢ حددت الإيجارات بما يوازى نفقات الصيانة والإدارة فقط ثم رفعوا ذلك إلى الضعف بموجب قانون سنة ١٩٢٩

ثانياً — أعفت البلديات أراضى مساكن العمال من الضرائب بموجب قانون سنة ١٩٢٢ لمدة ٣٠ سنة كما أعفت أراضى المبانى المستجدة لنفس المدة بموجب قانونى سنة ١٩٢٢ وسنة ١٩٢٩

ثالثاً — أقرضت الحكومة البلديات بموجب قانون سنة ١٩٢٦ قروضاً طويلة الأجل بفائدة قدرها ٥ر١ ٪ لعمل مساكن العمال .

رابعاً — فرضت الحكومة ضرائب تصاعدية على المبانى لتدبير المبالغ اللازمة حتى أن ٨٠٪ من مساكن مدينة فينا يدفع ربع جملة الضرائب المقررة . ونصف فى المائة من المساكن يدفع ٦ر٤١ ٪ من جملة الضرائب المقررة وبذلك حمل الأثرياء العبء الأكبر .

خامساً — ركزت البلديات العمل فى يدها وحدها فهى الممولة والمالكة والقائمة بالبناء وبإدارة المساكن وتأجيرها وعملت جهدها على أن تكون جميع مواد الإنشاء محلية من صنع عمالها وفى مصانعها .

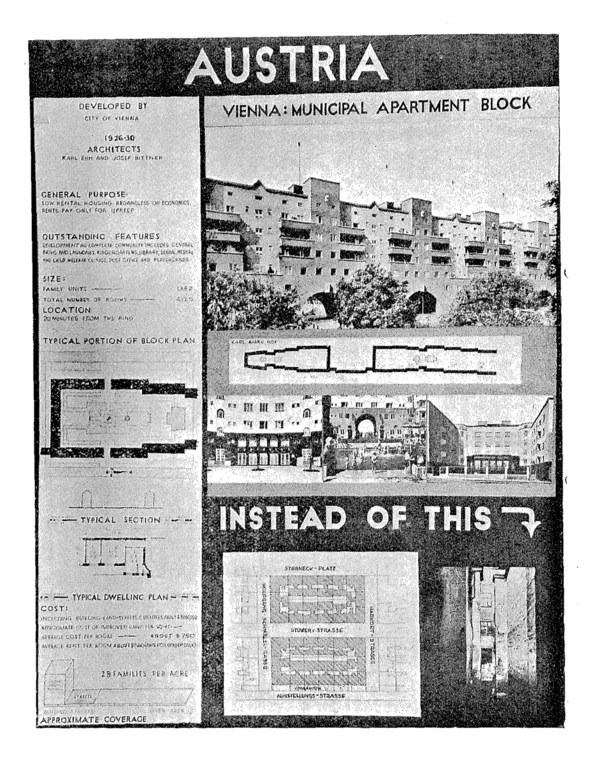
سادساً — استولت البلديات على أراض رخيصة للبناء عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة .

سابعاً — عملت على تقليل نفقات البناء وتوصلت إلى تخفيضها بنحو ٣٠ ٪ وذلك عن طريق مشروع السنوات الخمس وبه أعطت الفرصة لمصانعها المختلفة من مصانع ضرب الطوب ومصانع الأسمنت والزجاج والصلب والأخشاب وبالجملة جميع مصانع لوازم البناء لإعداد عدتها ودراسة أرخص طرق الإنتاج بعمل ماكينات وآلات جديدة وكذلك درست وسائل النقل وركزتها فى يدها .

ثامناً — عملت على دراسة تصميمات المساكن بواسطة الخبراء لتقليل نفقات الإنشاء مع توفير الاشتراطات الصحية وقد نتج عن ذلك أن نصف ما استجد من المساكن حوى غرفة نوم صغيرة وغرفة جلوس ومطبخ ومرحاض ثم عملت مجموعات من الحمامات العامة وأماكن للغسيل والكي وحوت مشروعات هذه المساكن الحدائق والأشجار والملاعب والنافورات ورياض الأطفال والملاجىء النهارية ودور الكتب ، وعيادات الأطباء (رسم رقم ١١) .

وبكل هذا تمكنت فينا من إنشاء أرخص مساكن جديدة فى أوروبا ولم تعمل البلديات على تأجير تلك المساكن إلا للحصول على مايعادل نفقات الإصلاح والإدارة فتمكنت من تأجير السكن المكون من غرفة صغيرة ومطبخ صغير بإيجار يتراوح بين ثمانية وعشرة قروش شهرياً

فبقدر ماتظهر مشكلة مساكن العمال للبعض سهلة هينة هى فى الواقع معقدة وتحتاج إلى مجهود قومى جبار لحلها .



(رسم ١١)

مساكن العمال بفينا أنشئت على شكل مستعمرة مستقلة بجميع لوازمها من حمامات عامة ومغاسل ورياض أطفال ومكاتب وعيادات أطباء ومستوصفات ودور رعاية الطفل ومكاتب بريد وملاعب وهى مخصصة لإسكان ١٣٨٢ عائلة بمعدل ٢٩ عائلة فى الفدان ويؤجر المسكن بما يوازى مصاريف الصيانة والإدارة فقط ومعدله ١٢ قرش للغرفة شهرياً

فلا يمكن أن تحل عن طريق إسنادها إلى أحد المصالح الحكومية لوضع تصميم للمساكن ثم إشهارها فى مناقصة عامة وقد تتورط الحكومة فى بناء بعضها على سبيل الدعاية، بل إن هذا الموضوع يحتاج إلى دراسات مختلفة شغلت العالم سنين طويلة فيحتاج تصميم المسكن من الوجهة المعمارية إلى دراسة كما أن إنشاءه يحتاج إلى أبحاث مختلفة للحصول على أرخص مواد البناء وأسهل وأيسر طرق النقل وتدبير الأيدى العاملة والأموال اللازمة .

وتتناول الدراسة اختيار الموقع وصلاحيته من الوجهة الصحية وقربه من المناطق الصناعية حتى لا يضيع مجهود العمال ووقتهم ومالهم فى التنقل وازدحام الشوارع بهم كما يراعى قربه من مواد البناء إن وجدت محلياً أو قربه من طرق ملاحة نهرية ، وأن تكون طبيعة الأرض صالحة لاستعمال الأساسات العادية القليلة النفقات وأن يكون ارتفاعها مناسباً لرخص عملية صرف المجارى وغير ذلك مما يؤدى إلى إنشاء مساكن صحية رخيصة فى مقدور من ستخصص لسكناهم فى حدود كسبهم وفى منسوب تكاليف معيشتهم .

فالموقع أهمية فى تخطيط المدينة بوجه عام لا يسمح لى المجال أن أطرقه فى هذه العجالة .

لست من الخبراء الذين لهم حق تفضيل فكرة على الأخرى وحسبي أن أقول أنه لو أخذت الحكومة فى شأن مساكن العمال بالمبدأ الذى اتبعته النمسا على أن تترك عملية البناء للأفراد أو الشركات والهيئات الخاصة مع مدهم بسلفيات بدون فائدة كما تفعل أمريكا أو بفائدة قليلة

كما فعلت انجلترا وكثير من البلاد الأوروبية على أن تزيد تلك الفائدة كلما قلت تكاليف البناء إلى أن تصل إلى ٣٠/.

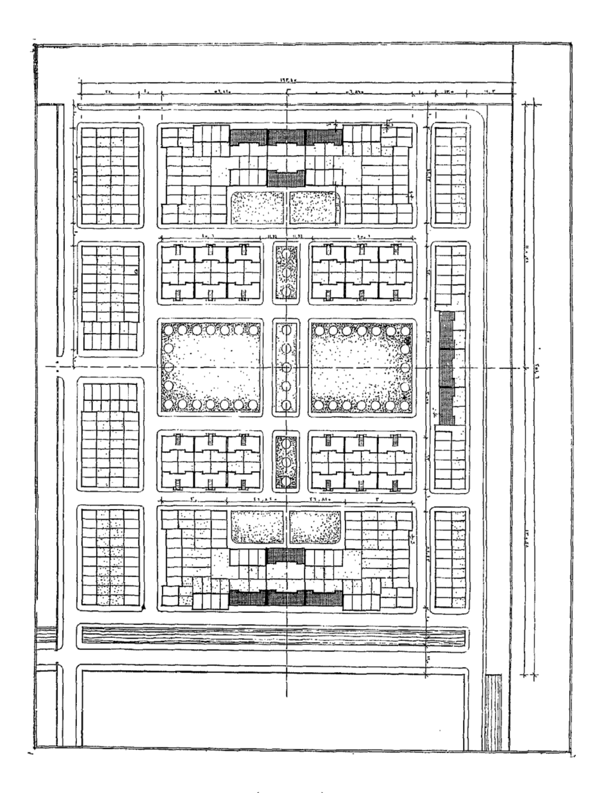
وحبذا لو أعفت تلك المساكن من الضرائب كلية واستولت على الأراضى اللازمة وأجرتها أو أجرت ما تملكه ولديها الكثير الصالح منها بإيجار إسمى لآجال طويلة فى أمكنة تتناسب مع ما تحدده فى التخطيط العام للمدن بعد إعادة دراستها وتحديد مناطقها لا سيما الصناعية والتجارية منها .

وسأعرض على حضراتكم مشروع مجموعة لمساكن العمال تنشئها حالياً شركة مصر للغزل بكفر الدوار على قطعة أرض مساحتها ١٢ فدانًا وتحوى ٣٦٦ مسكنًا (رسم رقم ١٢) .

* * *

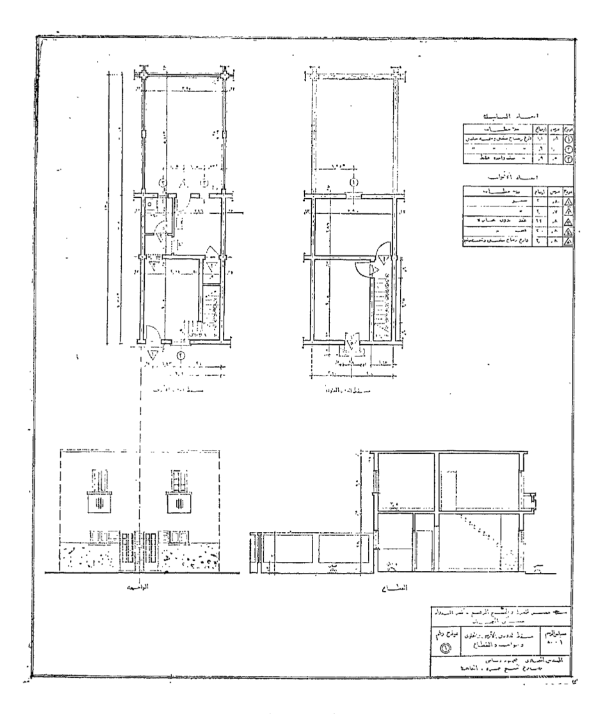
رأت الشركة من سابق خبرتها أن يشمل المسكن ثلاث غرف ومطبخاً ودورة مياه وحوشاً على أن تكون أغلب المساكن وحدات منفردة (رسم رقم١٣) وبعضها وحدات مجمعة من طابقين ويكون لسكن الطابق العلوى بلكون عوضاً عن الحوش (رسم رقم ١٤، ١٥، ١٦) والقليل منها ينشأ من ثلاثة أدوار وذلك للعمل على الانسجام فى المنظر العام للمجموعة.

ولما كان طول قالب الطوب المحلى ٢٢ سم ومن المستحسن عدم تقليل سمك الجدار الخارجى عن هذا القدر مراعاة للأمن وللوقاية من الطوارىء الجوية والبناء بهذا السمك يتحمل طابقين ، ولما كان عرض الأساس لا يمكن أن يقل عملياً عن ٧٠ سم وهذا يكفى لحمل البناء من طابقين فقد تقرر بناء على ذلك أن لا يقل ارتفاع البناء عن طابقين .



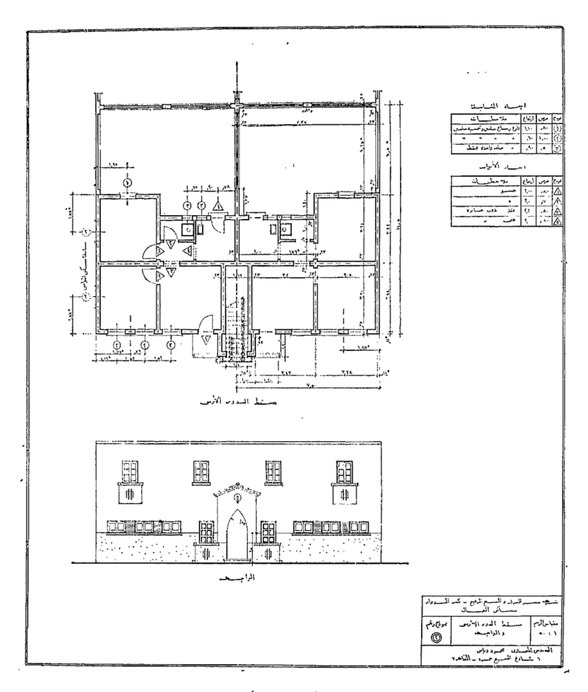
(رسم ١٢)

إحدى مستعمرات مساكن العمال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار ومخصص لسكن ٣٦٦ عائلة بمعدل ٣٠ عائلة للفدان



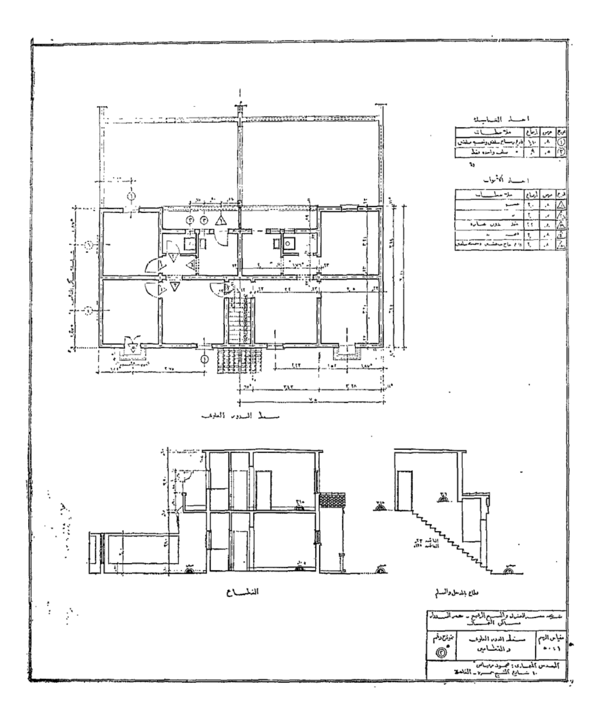
(رسم ١٣)

نموذج لمساكن العمال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار ويحوى المسكن غرفة جلوس ومطبخ ودورة مياه وحوش بالدور الأرضى وغرفتين نوم بالدور العلوى



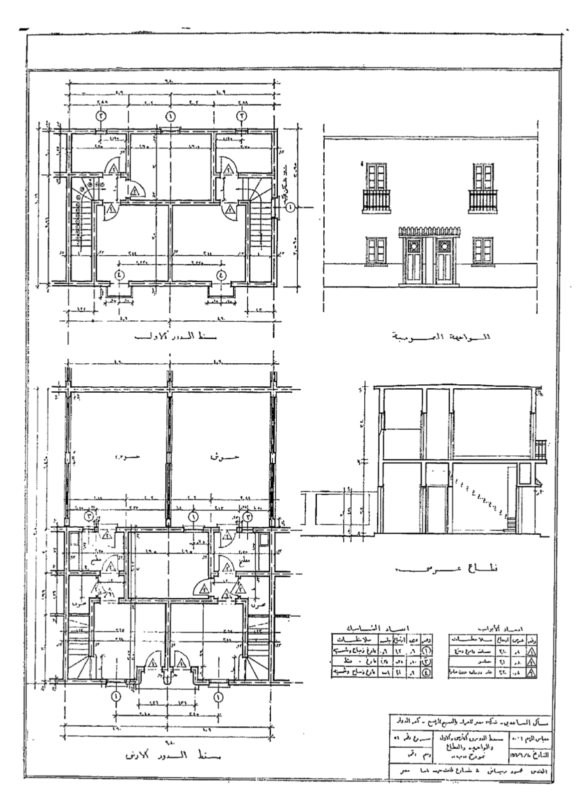
(رسم ١٤)

نموذج لمساكن العمال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار ويشغل السكن طابق واحد ومكون من غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه وحوش (سكن الدور العلوى مبين فى رسم رقم ١٥)



(رسم ١٥)

رسم الدور العلوى لمساكن العمال بشركة مصر بكفر الدوار الذى يعلو المسكن المبين فى رسم رقم ١٤ ويحوى غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه وبلكون عوضاً عن الحوش فى الدور الأرضى



(رسم ١٦)

نموذج لمساكن العمال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار على شكل وحدات كل وحدة لسكنين ويحوى السكن غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه وحوش ويمكن ضم إحدى غرف النوم للسكن المجاور ليتوفر السكن للعائلات الكبيرة والصغيرة

وروعى فى التصميم المعمارى الاقتصاد ما أمكن وفى حدود استعمال مواد البناء المتيسرة حالياً وذلك كالآتى :

١ — جعل عدد ما ينشأ من المساكن فى الفدان ٣٠ مسكناً

٢ — لكل مسكن واجهتان على الأقل

٣ — جعل متوسط ماتشغله واجهة المسكن على الطريق ٢٠و٤ متر

٤ — جعل متوسط مساحة مبانى المسكن ٦٠ متراً

٥ — توحيد أبعاد الغرف مع مراعاة صلاحيتها للاستعمال وتناسب أبعادها مع مقاس بلاط الأرضيات

٦ — وضعت دورات المياه متجاورة ومعظمها فى الدور الأرضى

٧ — تقليل أعمال النجارة بقدر المستطاع وجعلها من خشب سمك ١ ½ بوصة وجعل أبعادها متناسبة مع أبعاد ما يستورد حالياً من الخشب لتقليل الهالك مع حساب مسطح الشبابيك بالنسبة إلى مسطح أرضية الغرفة

٨ — تحميل جميع الحوائط ما عدا الخارجية منها فى الاتجاهين

٩ — الاستغناء عن الطرقات ما أمكن

١٠ — الاستغناء عن بياض الأسقف مع تفريشها بالجير

١١ — جعل فارغ ارتفاع الدور ٩٠و٢ متراً وفقاً لقانون المبانى الجارى اعتماده حالياً

وإلى حضراتكم حساب تكاليف إنشاء تلك المجموعة :

ثمن الأرض باعتبار الفدان ٢٥٠ جنيهاً	٣٠٠٠	جنيه
تكاليف إنشاء الشوارع	١٠٠٠٠	«

تكاليف صرف مياه الأمطار فى الشوارع	٤٠٠٠	جنيه
تكاليف إنشاء المساكن محملا عليها المجارى العامة ومياه التغذية داخل المجموعة	١٥٠٠٠٠	«
جملة تكاليف إنشاء المجموعة	١٦٧٠٠٠	«
متوسط تكاليف السكن الواحد	٤٥٠	«

وبذلك يجب ألا يقل إيجار هذا المسكن عن جنيه ونصف شهريا نظير استهلاك رأس المال فى مدة ٤٠ سنة ونظير إدارته وصيانته بغض النظر عن أى ربح أو دفع ضرائب أو عمل احتياطى للخلوات وعلى أن يبقى الإيجار على حاله طول مدة الاستهلاك .

وهذا الإيجار فى مقدور من كان دخله الشهرى تسعة جنيهات وهو القليل جداً من طبقة العمال حتى فى الظروف الحالية . ومن بلغ منهم دخله هذا القدر فإنه لا يدفع هذا الإيجار لأنه بينما زادت أجور العمال ما بين ضعف وثلاثة أمثال ما كانت عليه قبل الحرب فإن أجور المساكن لهذه الطبقة لم يسمح بزيادتها بأكثر من ١٠٪ مما كانت عليه

وستواجه الحكومة هذه الصعوبة فيما تنشئه من المساكن إذا هى سارت على الطرق والأساليب المتبعة ، ولذا يجب البحث عن أنجع السبل للتوفير فى تكاليف الإنشاء .

فلو أخذنا مشروع شركة مصر للغزل بكفر الدوار أساساً لحسابنا فى مدينة القاهرة مثلا وأنشىء مثيله فى جهة رملية مما تملكه الحكومة كالمنطقة الواقعة بين الإمام الشافعى وقرية البساتين وهى من جهة منطقة صحية صالحة للسكن ومن جهة أخرى يمكن جعل المنطقة الواقعة

غربها على مقربة من النيل من مناطق القاهرة الصناعية لأمكن بذلك توفير ثمن الأرض وأعمال الرصف وصرف مياه الأمطار، وبذا تقل تكاليف المسكن نحو ٥٠ جنيهاً .

وتفاصيل تكاليف المسكن الواحد فى مجموعة كفر الدوار مع ما يخصه من مياه التغذية والمجارى داخل المجموعة هى كالآتى :

حفر وخرسانات عادية وطبقة عازلة ...	٣٢ جنيه
خرسانات مسلحة	٦٤ »
مبانى	٩٥ »
بياض	٤٥ »
سلالم	١٣ »
أرضيات بلاط أسمنت	١٢ »
نجارة	٦٠ »
حدادة	٣ »
أعمال صحية	٧٥ »
كهرباء	١٠ »
تفريش أسقف	١ »
الجملة	٤١٠ »

ويحتاج المسكن إلى ١٥ متر مكعب زلط ودقشوم و٢٢ متر مكعب رمل يتكلف فى كفر الدوار ٣٧ جنيهاً ولو أنشئت المساكن فى منطقة تتوافر فيها هذه المواد فإن تكاليف المسكن تقل بنحو ٣٠ جنيهاً .

وبالمسكن الواحد نحو ثلاثين متراً مكعباً من مبانى الطوب الذى

يشترى الألف منه فى كفر الدوار بمبلغ ٣ جنيه و٥٠٠ مليم وطول القالب منه ٢٢ سم ، ولقد تكلف صب قوالب من الرمل والأسمنت فى منطقة أبو المطامير حيث يتوفر الرمل مبلغ جنيهين للألف ، واحسب أنه لو صبت كميات كبيرة من هـذه القوالب فى المنطقة المقترحة لكلف الألف منها جنيه و نصف وبذا يمكن اقتصاد ٢٥ جنيهاً فى المسكن الواحد .

ولو تولت الحكومة عملية استيراد الأخشاب والأدوات الصحية ويغالى حالياً مستورديها فى أرباحهم وأعفتها لهذه المساكن من الضرائب واستوردت الشدات والصلبات الصلب وأدوات البناء الميكانيكية لأمكن أن يوفر المسكن الواحد مايزيد عن ٦٠ جنيهاً .

ثم إن المقاول العمومى يوزع الأعمال على مقاولى الباطن بفائدة تتراوح بين ١٢ ./. و ٢٠ ./. أى أنه يربح فى المسكن الواحد ٦٠ جنيهاً فلو قامت الحكومة بعمل المقاول العمومى وهو فى مقدورها ووزعت الأعمال على مقاولى الباطن لأمكن توفير هذا المبلغ وبذلك يمكن أن يقل تكاليف المسكن عن ٢٥٠ جنيه ويؤجر بمبلغ ٨٠ قرشا فى الشهر وفى هـذا فائدة كبيرة ويسهل تحقيقها خصوصاً فى المجموعات الكبيرة من المبانى التى تزمع الحكومة إنشاؤها .

ولو قامت الحكومة بذلك بالإضافة إلى ما سبق أن اقترحته من اتباع خطى النمسا ومع التسليف على عملية البناء بدون فائدة أو بفائدة قليلة لأدت للبلاد أجل خدمة فى هذا السبيل .

